

Lavori privati.

I **lavori privati** sono quelli nei quali il proprietario dell'opera è una persona fisica o una società; i **pubblici** sono commissionati dalle amministrazioni pubbliche e/o finanziate con fondi pubblici (la gestione può anche essere di privati).

Per gli interventi che richiedono un titolo abilitativo occorre rivolgersi all'Ufficio Tecnico Comunale:
sportello unico per l'edilizia **SUE** (edilizia privata, in alcuni Comuni) per le opere residenziali
sportello unico per le attività produttive **SUAP** per le opere non residenziali

Per ottenere il titolo abilitativo, ove necessario, occorre che il proprietario, o l'avente titolo, presenti una domanda, corredata con un progetto, a firma di un tecnico abilitato, e una documentazione. Il titolo abilitativo è rilasciato al proprietario, non al tecnico. Ottenuto il titolo abilitativo e conclusi i lavori, il tecnico ne comunica al Comune l'ultimazione (comunicazione di fine lavori) ed il proprietario richiede il certificato di conformità edilizia e agibilità.

Il proprietario e gli aventi diritto.

Il titolo abilitativo può essere richiesto, oltre che dall'effettivo proprietario, da altri soggetti titolari di un diritto di godimento (**superficiario**, che è proprietario della costruzione, ma non del suolo, **enfiteuta**, gode del fondo, pagando un canone e ha l'obbligo di migliorarlo, **usufruttuario**, gode dei frutti dell'immobile, **usuuario**, ha diritto ad usare l'immobile e di prenderne i frutti, **titolare di una servitù**, con diritto ad usare una parte della proprietà altrui per utilizzare la propria, come per il passaggio ad un fondo privo di accesso, **assegnatario**, ha avuto dal Comune un immobile e diventerà di sua proprietà quando lo avrà riscattato, pagando un importo a rate), dall'inquilino (locatario), l'amministratore di condominio etc.

Il committente.

Il proprietario, o l'avente titolo, che commissiona il progetto ad un tecnico, l'esecuzione ad un'impresa, è il **committente**.

Asseverazione : dichiarazione o certificazione redatta da un professionista abilitato, che se ne assume la responsabilità sia per i contenuti tecnici sia per la loro veridicità. E' prevista dalla normativa, in alcuni casi, per semplificare lo svolgimento delle pratiche.

DURC : Documento Unico di Regolarità Contributiva certifica che il professionista o l'impresa è in regola con gli adempimenti assicurativi e previdenziali propri e dei propri dipendenti.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Legge 847/ 1964 art.4, TU, art.16 comma 7 e 8).

urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani,
- h) aree verdi di quartiere.

Provvedimenti ovvero titoli autorizzativi.

Per ogni categoria d'intervento occorre richiedere un provvedimento autorizzativo dall'Ufficio Tecnico del Comune. In mancanza l'intervento effettuato è *non assentito o abusivo*, sanzionabile penalmente e amministrativamente.

Alcuni interventi non richiedono alcuna autorizzazione e ricadono nella categoria di edilizia libera.

Alla luce delle **semplificazioni dei regimi amministrativi in materia edilizia** introdotte dall'art.3 del DL 222/2016 (detto "SCIA 2"). I titoli sono: **edilizia libera** (nessun titolo autorizzativo), **CILA** (Comunicazione di Inizio Attività Asseverata), **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio di Attività), **super SCIA** (SCIA alternativa al PdC), PdC (**Permesso di Costruire**). Scompaiono la DIA, la super DIA e la CIL.

L'adozione della CILA oppure della SCIA, nella stessa categoria, è connessa agli **interventi sulle strutture**: ove si debbano attuare il titolo abilitativo è sempre la SCIA.

Il DLgs 222/2016 (detto "SCIA 2") analizza una casistica vasta e dettagliata nelle Tabella A. Nella Sezione II, per ogni tipologia d'intervento, viene indicato sia il titolo abilitativo richiesto (sez.II.1), sia le procedure da attuare ad intervento concluso (sez.II.2), come l'agibilità, la comunicazione di fine lavori, etc.

Attività edilizia libera.

interventi di manutenzione ordinaria; per l'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo; installazione pompe di calore; movimenti di terra (agricoltura e pastorizia); opere temporanee (max 90 gg); serre (non in muratura); pavimentazioni esterne, aree di sosta, intercapedini; pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A); le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

fonte : Testo Unico **TU** dell'edilizia DPR 380/2001 Art. 6 (art. 9 lettera c della Legge 28 gennaio 1977, n. 10) parzialmente sostituito dalla Legge 73/2010 art. 6; DLgs n. 222/2016 (detto Decreto "SCIA 2") art.3

Titoli abilitativi.

Nessuno. Quelli appartenenti alle attività edilizie libere. (Es. **Ordinaria Manutenzione OM, eliminazione barriere architettoniche** (che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio), opere temporanee per attività di **ricerca nel sottosuolo** [art. 6 TU], **movimenti di terra** strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività **agricola**, le **serre** mobili stagionali, [art. 6 L 73/2010]).

Testo Unico **TU** dell'edilizia DPR 380/2001 Art. 81 (Legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 8 certificazione medica attestante handicap); DLgs n. 222/2016 (detto Decreto "SCIA 2") art.3

Nel caso d'interventi in zone vincolate paesisticamente (legge 29 giugno 1939, n. 1497 in materia di protezione delle bellezze naturali), ai sensi dell'art.149 del D. Lgs. n. 42/2004 non e' richiesta l'autorizzazione alla Soprintendenza "*per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici*".

In ogni caso occorre rispettare le altre normative (antisismica, antincendio, energetiche, etc) acquisendo eventuali assensi preventivi. Conclusi i lavori occorre effettuale gli eventuali aggiornamenti catastali.

CIL Comunicazione di Inizio Lavori.

Attenzione è scomparsa con l'entrata in vigore del DL 222/2016, che, nello spirito della semplificazione dei regimi amministrativi in materia edilizia, nell'art. 3 ha trasferito le sue competenze nell'attività edilizia libera. Esse erano infatti: opere dirette a soddisfare obiettive **esigenze contingenti e temporanee** e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni; di **pavimentazione e di finitura di spazi esterni; pannelli solari** (zona A), **fotovoltaici e termici, aree ludiche.**

fonte : Testo Unico **TU** dell'edilizia DPR 380/2001 Art. 6; DLgs n. 222/2016 (detto Decreto "SCIA 2") art.3; Legge 73/2010 art. 6, comma 2 b,c,d,e; DM 1444/1968 (zonizzazione e definizione zona A, centro storico)

CILA Comunicazione di Inizio Attività Asseverata.

manutenzione straordinaria ("soft"), ivi compresa l'**apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne**, sempre che **non riguardino le parti strutturali dell'edificio**. Restauro e risanamento conservativo ("*soft*"), sempre che **non riguardino le parti strutturali dell'edificio**. Con il DLgs 222/2016 sono consentiti interventi che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso, compresi anche quelli consistenti nel **frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari** con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali

dell'edificio. (quindi senza variare volumi superfici, unità destinazione d'uso, etc.; in caso contrario si sconfinava nella ristrutturazione edilizia)

fonte : Testo Unico TU dell'edilizia DPR 380/2001 Art. 6 bis; DLgs n. 222/2016 (detto Decreto "SCIA 2") art.3

ABROGATO:

~~La Legge 73/2010 art. 6 stabilisce che gli interventi di **manutenzione straordinaria**, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che **non riguardino le parti strutturali dell'edificio**, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici, **possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo**, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, allegando le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che assevererà, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo (CIA).~~

fonte : Legge 73/2010 art. 6, comma 2 a

SCIA (ex DIA) Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

- **manutenzione straordinaria ("hard")** qualora riguardino le **parti strutturali dell'edificio**;
- **opere di recupero di restauro, risanamento conservativo**, qualora riguardino le **parti strutturali dell'edificio**;
- **ristrutturazione edilizia, ("soft")** che **non comportano modifiche alla volumetria ai prospetti, alla destinazione d'uso (nei centri storici, zone A) alla sagoma degli edifici vincolati.** (art.10 c); **Demolizione e ricostruzione**, con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

NB può essere utilizzato per varianti al PdC che non incidono sui parametri urbanistici, non modificano la destinazione d'uso e le prescrizioni dei PdC.

La DIA venne introdotta con la L.241/1990 art.19, non solo per i lavori edili, ma per semplificare tutta una categoria di adempimenti; gli elementi essenziali sono: 1) la sostituzione di una autorizzazione della PA con una autodichiarazione o autocertificazione dell'interessato (se falsa (art.21) pena sanzione penale art. 483 (falso ideologico); 2) L'attività oggetto della dichiarazione può essere iniziata decorsi **trenta giorni** dalla data di presentazione della dichiarazione all'amministrazione competente; contestualmente all'inizio dell'attività, l'interessato ne dà comunicazione all'amministrazione competente; 3) L'amministrazione, in caso di accertata carenza delle condizioni..., nel termine di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione..., adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione ... La durata della DIA è di **tre anni**. Introduce inoltre il **silenzio assenso** (art.20) nei procedimenti ad istanza di parte per il rilascio di provvedimenti amministrativi il **silenzio dell'amministrazione competente equivale a provvedimento di accoglimento della domanda** (ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali), senza necessità di ulteriori istanze o diffide, se la medesima amministrazione non comunica all'interessato, nel termine... il provvedimento di diniego (NB non è riferito alla DIA, ma al PdC).

La DIA venne sostituita dalla SCIA con la Legge 122/2010 art.19; il DL 70/2011 art.5 specifica la SCIA nel caso degli interventi edilizi. Con la **SCIA i lavori possono iniziare immediatamente** (il Comune può, però, bloccare il cantiere entro 30 giorni per non conformità di natura tecnica o giuridica). Non è precisata la durata della SCIA; si assume in 3 anni in analogia alla DIA.

fonte : Testo Unico TU dell'edilizia DPR 380/2001 Art. 22; DL n. 222/2016 (detto Decreto "SCIA 2");

Legge 241/1990 art. 19 (DIA) , Legge 122/2010 art. 19 (modifica DIA in SCIA),DL 70/2011 art.5 (estensione SCIA)

ABROGATO:

PAS Procedura Abilitativa Semplificata.

Per gli **impianti alimentati da energia rinnovabile**: il proprietario presenta almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, una dichiarazione accompagnata da una relazione a firma di un progettista abilitato e dagli elaborati progettuali e gli elaborati tecnici per la connessione redatti dal gestore della rete, che attestino la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici approvati..., nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie

fonte : D Lgs 28/2011 art. 6 (PAS)

Le variazioni immobiliari già censite vanno presentate entro 30 gg dalla loro esecuzione.

fonte : D L 4/2006 art. 34 quinquies (Disposizioni di semplificazione in materia edilizia)

PdC Permesso di Costruire (ex licenza edilizia, concessione edilizia)

Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di **nuova costruzione**;
- b) gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**;

c) gli interventi di **ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino **modifiche della volumetria complessiva** degli edifici o dei **prospetti**, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle **zone omogenee A**, comportino **mutamenti della destinazione d'uso**, nonché gli interventi che comportino **modificazioni della sagoma** di immobili sottoposti a **vincoli**.

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, .. va presentata da uno dei soggetti legittimati allo sportello unico corredata .. dagli elaborati progettuali richiesti .. accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici .. e alle altre normative di settore (..antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie..e all'efficienza energetica); Lo sportello unico comunica entro dieci giorni..il nominativo del responsabile del procedimento..; entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, .. i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto..; qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può.. richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, e' tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, e' adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta..;dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire e' data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio; gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, ..

le caratteristiche del PdC (art.11 TU) sono: è rilasciato al **proprietario** dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo; è **trasferibile**, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa.. è **irrevocabile** ed è **oneroso**; il suo rilascio non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Il PdC (art.16 TU) è **oneroso**: Salvo i casi di gratuità previsti (art. 17) il rilascio del PdC avviene previa corresponsione di un **contributo** commisurato **all'incidenza** degli **oneri di urbanizzazione** nonché al **costo di costruzione**. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a **realizzare direttamente le opere di urbanizzazione** con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune. La quota di contributo relativa al **costo di costruzione**, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni...; ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione; Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire

Efficacia temporale e decadenza del PdC (art.15 TU): sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori; l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari ; I lavori non ultimati nel termine stabilito, sono realizzati previo rilascio di nuovo permesso per la parte non ultimata, salvo che le opere da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività.. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo degli oneri del permesso. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Riduzione o esonero del contributo di costruzione (art.17 TU): Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo. Il contributo di costruzione non è dovuto: per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo; per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari; per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici; per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità; per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso

razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale. Per gli interventi da realizzarsi su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

fonte : Testo Unico **TU** dell'edilizia DPR 380/2001 Art. 10 (Legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4), DL 70/2011 art.5 (procedura PdD)

Certificato di agibilità

La sussistenza delle **condizioni di sicurezza, igiene, salubrità**, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la **conformità dell'opera al progetto presentato** e la sua agibilità sono attestati mediante **segnalazione certificata**.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: nuova edificazione; gli interventi di ristrutturazione urbanistica; gli interventi di ristrutturazione edilizia.

fonte : Testo Unico **TU** dell'edilizia DPR 380/2001 Art. 24

La Legge “ponte”, cioè la **765 del 1967** stabilì i criteri con i quali i Comuni potevano formare i propri strumenti urbanistici (Piano Regolatore Generale). All'art.17 stabilì che i parametri urbanistici sono definiti per “zone territoriali omogenee”, cioè che avessero particolar caratteristiche.

L'anno successivo la Legge 1444 del 1968 stabilì quali fossero tali zone e che caratteristiche avessero (art. 2), unitamente agli standard minimi per ciascuna.

Sono considerate **zone territoriali omogenee**, ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della legge 6-8-1967, n. 765:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono **carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale** o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del **territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A**): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a mc/mq 1,5;

C) le parti del territorio destinate a **nuovi complessi insediativi**, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

D) le parti del territorio destinate a **nuovi insediamenti** per impianti **industriali** o ad essi assimilati;

E) le parti del territorio destinate ad **usi agricoli**, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature **ed impianti di interesse generale**.